

Sábado, 04 de Janeiro de 2025

Novembro começa com novas regras para uso do PIX e financiamento de imóveis

VEJA O QUE MUDA

g1

O mês de novembro começou com anúncios importantes no sistema financeiro nacional, com novas regras para transações via PIX e para financiamentos de imóveis realizados pela Caixa Econômica Federal.

Entenda nesta reportagem o que muda em cada um dos casos.

Novas regras para transações via PIX

Do lado do sistema de pagamentos instantâneos do Banco Central do Brasil (BC), as mudanças limitam os valores a serem transferidos por celulares e computadores novos ou não cadastrados.

Ou seja, se o aparelho nunca realizou uma transação via PIX, as transferências serão limitadas a:

* R\$ 200 por transação;

* R\$ 1.000 na soma de todas as transações no dia.

Os limites valem até que o usuário confirme junto ao banco que aquele novo aparelho pode ser liberado para transações maiores. Aqueles que já usam o PIX em um celular ou computador atualmente não será impactado, a menos que troque de aparelho ou queira usar outra chave.

Como cadastrar o novo dispositivo?

Segundo o chefe do departamento de competição e de estrutura do mercado financeiro (Decem) do Banco Central, Ricardo Mourão, o usuário que quiser registrar um novo dispositivo precisará procurar a opção para fazer o gerenciamento de dispositivos no aplicativo de sua instituição financeira. Em seguida, basta solicitar o cadastramento.

"Cada instituição possui seu próprio procedimento de cadastro, então basta seguir as instruções fornecidas durante o procedimento. Após finalizado o cadastro, as transações naquele dispositivo poderão ser realizadas considerando o limite originalmente estabelecido para o cliente", disse Mourão em nota.

O chefe do Decem ainda reforçou que, para garantir a segurança no cadastro, será exigida autenticação em dois fatores. O objetivo, segundo Mourão, é evitar tentativas de cadastramento por um fraudador, caso ele tenha acesso indevido à senha do usuário.

O BC ainda destaca que o objetivo da nova regra é diminuir os golpes em que o criminoso consegue obter informações de senhas dos cidadãos.

Novas regras de financiamento de imóveis pela Caixa

Já do lado dos bancos, as mudanças foram anunciadas pela Caixa Econômica Federal e acontecem exclusivamente nos financiamentos de imóveis com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

O que mudou?

A partir de novembro, nos empréstimos feitos com recursos do SBPE, o banco passará a financiar a compra ou a construção individual de imóveis que tenham valor de avaliação ou de compra e venda **limitado a R\$ 1,5 milhão**.

E como era?

No modelo válido até o fim de outubro, o banco não impunha nenhum limite para os financiamentos feitos com recursos do SBPE. Além disso, o cliente também podia ter outros financiamentos imobiliários ativos na Caixa na mesma modalidade.

Os financiamentos com recursos do FGTS, por sua vez, sempre foram restritos a apenas um contrato de crédito ativo.

Redução das cotas de financiamento

Além disso, outra mudança anunciada pela Caixa foi uma redução nas cotas de financiamento oferecidas.

A partir de novembro, o banco só financiará até 70% do valor do imóvel pelo Sistema de Amortização Constante (SAC) e até 50% do montante pelo sistema Price. No modelo anterior, as cotas de financiamento eram de até 80% e 70%, respectivamente.

Pelo sistema SAC, o valor total das prestações pagas vai diminuindo ao longo do tempo, por conta da parcela decrescente de juros. Já no sistema Price, o valor total é constante durante o prazo contratado.

Na prática, isso significa que **os compradores precisarão dar um valor maior de entrada no imóvel**.

Veja os exemplos abaixo.

Modelo SAC

* **Modelo antigo:** se um imóvel valia **R\$ 800 mil**, a Caixa financiava até **R\$ 640 mil (80%)**. Nesse caso, o mutuário pagava 20% do valor do imóvel como entrada, ou seja, **R\$ 160 mil**.

* **Novo modelo:** agora, o mesmo imóvel de **R\$ 800 mil** terá até **R\$ 560 mil (70%)** financiados pela Caixa. Os outros 30%, por sua vez, ficam **a cargo do tomador (R\$ 240 mil)**.

Modelo Price

* **Modelo antigo:** se um imóvel valia **R\$ 800 mil**, a Caixa financiava até **R\$ 560 mil (70%)**. Nesse caso, o mutuário pagava 30% do valor do imóvel como entrada, ou seja, **R\$ 240 mil**.

* **Novo modelo:** agora, o mesmo imóvel de **R\$ 800 mil** terá até **R\$ 400 mil (50%)** financiados pela Caixa. Os outros 50%, por sua vez, ficam **a cargo do tomador (R\$ 400 mil)**.

Segundo a Caixa, a alteração nas cotas de financiamento e a limitação no valor do imóvel a R\$ 1,5 milhão não se aplicam às unidades habitacionais vinculadas a empreendimentos financiados pelo banco. Nesse caso, mantiveram-se as condições vigentes.

O banco ainda informou que **as novas medidas não têm prazo de validade**, ou seja, podem ser permanentes.

As mudanças também **não valem para quem já tem um financiamento ativo**.

As mudanças anunciadas pela Caixa acontecem em meio à crescente demanda por imóveis no mercado brasileiro e pelo maior volume de saques da caderneta de poupança — origem dos recursos utilizados para os empréstimos via SBPE.

Em nota, a Caixa informou que a carteira de crédito habitacional do banco deve superar o orçamento aprovado para o ano de 2024. **Atualmente, a instituição é responsável por quase 70% do mercado.**

"A Caixa estuda constantemente medidas que visam ampliar o atendimento da demanda excedente de financiamentos habitacionais, inclusive participando de discussões junto ao mercado e ao governo, com o objetivo de buscar novas soluções que permitam expansão do crédito imobiliário no país, não somente pela Caixa, mas também pelos demais agentes do mercado", afirmou o banco em nota oficial.